SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 16 y 37 minutos.)

Se pasa a considerar el primer punto del Orden del Día: Carpeta Nº 294/2010, Distribuido Nº 293/2010, por el que se designa con el nombre "Sacachispas" el centro poblado ubicado en la 10ª Sección Judicial del departamento de Soriano, al este del arroyo Perico Flaco. Este proyecto de ley contiene un artículo único.

Consulto a los señores Senadores si estamos en condiciones de votarlo.

SEÑORA TOPOLANSKY.- La situación es un tanto problemática. Los vecinos tenían distintas opiniones en cuanto a su denominación, pero en algún momento lo debemos aprobar.

Creo que lo podríamos votar y de esa forma terminar con el tema.

SEÑORA PINTOS.- Si no existe la posibilidad de una nueva consulta, la Comisión va a tener que tomar una decisión.

SEÑORA TOPOLANSKY.- El proyecto de ley es de 2010; estamos en 2012 y todavía no se ha tomado resolución alguna.

SEÑOR PRESIDENTE.- Del informe de la Cámara de Representantes surge muy claro qué es lo que sucedió. Los pobladores tenían divididas sus opiniones entre denominar al poblado "Villa Darwin" o "Sacachispas". Los Legisladores departamentales hicieron una suerte de consulta y nombraron una Comisión para someterlo a votación, resultando ganadora, por escaso margen, la última denominación. Por tal razón, la Comisión de la Cámara de Representantes entendió que el diferendo se resolvió democráticamente y propuso su aprobación. Personalmente, si las diferencias se zanjaron en forma democrática, adelanto mi voto favorable. Ya es hora de definir el tema en un sentido o en otro.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

4 en 4. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Consulto a los señores Senadores si están de acuerdo en designar a la señora Senadora Pintos como miembro informante.

(Apoyados.)

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

3 en 4. **Afirmativa.**

Queda designada como miembro informante la señora Senadora Pintos.

(Ingresan a Sala los representantes del complejo habitacional A-50 de Pando, Canelones.)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado se complace en recibir a los señores representantes del complejo habitacional A-50 de Pando, Canelones. La delegación está integrada por la señora Teresita Baldi, el señor Ricardo Paredes y el señor Gustavo Rodríguez Azcue, a quienes con mucho gusto les ofrecemos la palabra.

SEÑOR RODRÍGUEZ AZCUE.- Muchas gracias, señor Presidente.

En primer lugar, quiero agradecer a los integrantes de esta Comisión por escucharnos estos minutos.

En segundo lugar, queremos señalar que estamos advertidos, naturalmente, de que la función de esta Comisión y del Senado es legislativa y no administrativa; por lo tanto, nuestro objetivo es intentar sensibilizar, de alguna manera, sobre esta cuestión que nos atañe como deudores del Banco Hipotecario, a los efectos de que se puedan establecer las líneas de trabajo que los señores Senadores entiendan pertinentes.

También queremos aclarar que no venimos a pedir subsidios ni cancelaciones automáticas de saldos deudores. La idea nuestra es intentar lograr una readecuación de los saldos deudores que tenemos como promitentes compradores a largo plazo de unidades habitacionales, a los efectos de que el Banco Hipotecario, de alguna manera, adecue a los valores de mercado esos saldos de precio que nos van quedando pendientes luego de veinte años de ir amortizando capital. Es decir que lo que buscamos es que haya alguna aproximación a indicadores de mercado que nos devuelva la oportunidad de tener alternativas que ofrezca el propio mercado.

Para que los señores Senadores tengan una idea concreta, nosotros, promitentes compradores de este complejo de Pando, en octubre vamos a cumplir veinte años amortizando capital y el saldo de precio que queda vigente a este momento supera los valores de mercado de esas unidades. Es decir que, en este momento, si quisiéramos vender nuestra unidad a valores de mercado, el saldo de precio sería superior, por lo que entendemos que se nos presenta una situación paradójica.

Por este motivo, focalizamos el tema en dos aspectos. En primer lugar, cuestionamos la calificación que realizó el Banco Hipotecario en la década de los noventa y que nos incluye dentro de la cartera comercial; alrededor del año 1995, nuestro complejo habitacional fue calificado como integrante de la cartera comercial y, de alguna manera, seguimos atados a ese concepto. Cabe destacar que en la misma ciudad de Pando contamos con la experiencia de otros complejos habitacionales, que incluso se encuentran en una zona más céntrica y que, por otros criterios, pasaron a la cartera social de la Agencia Nacional de Vivienda. Por ende, creemos que con el complejo habitacional A-50 se plantea una situación de real injusticia.

En nuestra anterior visita a la Cámara de Representantes no contábamos con la versión taquigráfica de la participación del Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, señor Carlos Mendive, en esta Comisión del Senado, donde realizó una serie de declaraciones que resultaron muy relevantes para nosotros. Concretamente, tal como consta en el Repartido 1090 de 1º de noviembre de 2011, el Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda estableció una serie de pautas que podrían considerarse directivas de políticas de vivienda aplicables a dicha Agencia, pero nosotros entendemos que, en gran parte, podrían ser perfectamente trasladables a los deudores del Banco Hipotecario. Por ejemplo, el señor Presidente estableció el principio -digámosle así- de que una reestructura de la deuda debía estar basada en que nadie debe pagar más de lo que vale la vivienda. Es decir que se debe tomar como punto de partida -para saber dónde estamos ubicados- el valor real de la vivienda, de acuerdo a indicadores de mercado, y sobre esa base tomar en cuenta el capital amortizado durante ese período de forma tal de llegar a una readecuación de la deuda que sea razonable y que, de alguna manera, nos devuelva a los promitentes compradores a las reglas del mercado. La situación es tan insólita que, prácticamente, quedamos atrapados en ella. Como los saldos de precio son tan irreales en términos de mercado, la venta de estas unidades es casi imposible; a su vez, por razones contractuales, tenemos la obligación de residir con nuestras familias en esas unidades habitacionales,

ya que técnicamente, desde el punto de vista jurídico, no podríamos darlas en arrendamiento. Vale la pena destacar que se trata de familias que hace más de veinte años que se vienen desarrollando, con todos los avatares que ello implica.

En definitiva, creemos que las políticas que el Presidente Mendive desarrolló en el seno de esta Comisión son perfectamente trasladables, teniendo en cuenta, por supuesto, que los subsidios no serían de aplicación. Por ende, sería fundamental estimular o promover que el Banco Hipotecario llegue a una especie de solución que contemple estos aspectos para devolvernos la posibilidad de vender esas viviendas o hacer un pago anticipado de esos saldos de precios. Cabe señalar que, a través de la Comisión, hemos intentado solicitar una y más veces -mediante peticiones y recursos administrativos- que se determine un saldo de precio a los efectos de una cancelación anticipada, pero como no está reglamentado y no está prevista la devolución de intereses no devengados hacia el futuro, se nos contesta que el Banco no accede a una cancelación anticipada.

Consideramos que la Carta Orgánica del Banco es lo suficientemente amplia y brinda a su Directorio una gran cantidad de facultades de administración y de disposición. También creemos que la posibilidad de una cancelación anticipada, mediante un saldo de precio que tenga en cuenta los indicadores de mercado contextualizados en términos reales podría ser una solución para salir de una manera u otra del problema.

Por último, quiero señalar que, luego de veinte años de amortización de capital, seguimos teniendo un saldo de precios que es superior a los valores de mercado de estas unidades, por lo que, a nuestro juicio, se hace imperativo la readecuación de esas deudas tomando en cuenta el valor real de tasación y los precios del mercado. Otra alternativa que vemos como viable es que el Banco Hipotecario reglamente la posibilidad de cancelar en forma anticipada los saldos de precio pendientes.

SEÑOR PAREDES.- En primer lugar les queremos agradecer por habernos recibido.

Quiero reiterar que no estamos reclamando una solución solo para nosotros; sabemos que este problema lo tiene mucha gente en el país, por lo que pretendemos plantear la situación de todos.

En lo personal, me voy a referir solamente a las cifras y, para ello, me remitiré a la unidad que ocupo y de la que soy promitente comprador. En su momento, el precio de la propiedad era de 4.051 UR. Como la unidad reajustable estaba a US$ 6, su valor equivalía a US$ 24.000. Actualmente, la unidad reajustable está a US$ 29, por lo que luego de pagar durante veinte años, me queda un saldo de aproximadamente US$ 50.000.

En cuanto a lo ya abonado, puedo decir que pagué 2.333 UR de capital y 1.090 UR de intereses. Esas 2.333 UR equivalen al 60% del precio total de la unidad por lo que, si el precio fuera de US$ 24.000 y pagué el 60%, el monto pagado en dólares sería US$ 14.000 y me faltaría abonar US$ 10.000; sin embargo, en los hechos debo US$ 50.000. Cabe aclarar que quizás este cálculo pueda tener la trampita de que el dólar está a $ 20, pero si su cotización actual fuera de $ 40 -como llegó a estar- adeudaría US$ 20.000 y no US$ 50.000.

Muchas gracias.

SEÑORA BALDI.- No voy a agregar mucho más porque ya se dijo todo.

Simplemente, como Presidenta de la comisión del edificio agradezco que nos hayan recibido y quiero trasmitirles que este problema lo tienen todos los habitantes del complejo; nadie puede vender ni alquilar y a mucha gente se le hace difícil pagar una cuota que no es baja. En la mayoría de los casos se trata de gente de trabajo, que necesita la vivienda para vivir o para tener una solución y comprarse otra.

Como ya se ha dicho, llevamos veinte años pagando y nos quedan quince o veinte más para seguir haciéndolo; eso es como si tiráramos piedras a un arroyo para llenarlo, cuando va a estar

siempre igual. Esa es la sensación que tenemos sobre la situación del edificio.

Entonces, buscando una solución para nosotros, como también para todos aquellos a los que les pueda servir, hemos iniciado este largo recorrido golpeando puertas; en alguna ocasión nos han recibido, así que muchas gracias.

SEÑORA TOPOLANSKY.- Desgraciadamente, no es la primera vez que escucho un problema de este tipo. Se hicieron nueve fideicomisos con las carteras del Banco Hipotecario para la Agencia Nacional de Vivienda, lo que significa que se han solucionado 60.000 casos. Esos fideicomisos se hicieron en la mitad de la reestructura del Banco y fue algo muy complejo porque la institución estaba en una situación bastante caótica.

Me voy a ocupar de confirmar estos temas, pero por conversaciones mantenidas con las autoridades del Banco, sé que eran conscientes de que en esa primera revisación de las carteras quedaron cosas por el camino porque, reitero, el asunto era bastante complejo. Además, en la tipificación entre cartera social y comercial a veces el límite era muy tenue. Tengo entendido que se iba a realizar una segunda revisación para precisar los datos. Obviamente, no le podemos sacar toda la cartera al Banco porque la precisa, amén de que sé que no es esto lo que se está planteando. En todo caso, quería brindar esta información porque el proceso no ha terminado.

Debido a su fórmula, la unidad reajustable fue por momentos beneficiosa para el Banco, aunque no tanto para el cliente. Hubo un problema con esta unidad porque no es tan precisa como, por ejemplo, la unidad indexada, aunque esta surgió mucho después.

Sabemos que hay muchos casos en los cuales, al final de la cuenta, la gente debe más de lo que inicialmente pensó que iba a pagar. Además, está el valor del mercado; la Agencia hizo una retasación y valoró el edificio, pero también el barrio. Hay construcciones que ganaron valor porque la zona también lo hizo debido a distintas cuestiones inmobiliarias, mientras que en otros casos fue a la inversa. Entonces, allí se armó una paramétrica y el tema se manejó bastante bien, dentro de las posibilidades de la Agencia.

No sé qué va a resolver la Comisión, pero se podría consultar al Banco Hipotecario sobre esta problemática -no le podemos dar una orden porque es un Ente Autónomo- para ver qué solución encuentra.

Reitero: sé que está planteada la segunda revisión de la cartera. En este momento no tengo la información sobre qué pautas va a aplicar y el tiempo que conllevará esa tarea. En este momento el Banco está funcionando bastante bien y ya está dando créditos.

Por otra parte, a lo que se expresa en relación a que hay nueve fideicomisos, se debe agregar que fue bastante engorrosa su confección; además, de a poco se fueron trasladando hacia la Agencia. En fin, ya sea en el Banco o en la Agencia, la pregunta -teniendo en cuenta la argumentación dada sobre el valor de mercado, el tiempo transcurrido y el saldo amortizado- debería ser: ¿qué solución se le puede dar al tema?

Sobre el tema de la cancelación debo haber discutido con el Banco unas quinientas veces, debido a que mucha gente lo plantea. La persona logra reunir un dinero y, por distintas causas -incluso, por una tranquilidad hasta personal- se propone pagar la totalidad de la deuda pendiente de su casa. Lo cierto es que no tengo claro cuáles son las razones por las que no se permite la cancelación anticipada, pero lo podemos averiguar. Es más, esto no está reglamentado y no hay un formulario ni un camino trazado. Tengo conocimiento de que se ha hecho puntualmente en algunos complejos, como por ejemplo, en dos o tres que están próximos al Edificio Libertad. No sé por qué razón después no se siguió por ese camino, pero reitero que son aspectos que se pueden consultar.

SEÑOR RODRÍGUEZ AZCUE.- Quería hacer una precisión a propósito de lo que venía manifestando la señora Senadora Topolansky.

Tenemos el antecedente de la famosa Ley de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, del año 1931, que en su artículo 36 da la facultad -en este caso hablamos de adquirentes de inmuebles a largo plazo- de hacer la escritura definitiva pagando el saldo deudor en la enajenación, con el descuento racional compuesto al tipo de interés legal. Quiere decir que el Legislador ya previó la facultad de que ese promitente comprador, que se obligaba por 30 años a adquirir un inmueble, tuviera la posibilidad de cancelar el saldo del precio, con los debidos descuentos de intereses. Si bien la situación de los adquirentes a plazos no es exactamente igual a la de quienes somos promitentes compradores, hay razones de analogía como para adoptar una misma solución jurídica.

Quisiera hacer una última precisión sobre el tema de las carteras sociales y comerciales. De alguna manera nos duele -porque todos estamos comprometidos con el Banco Hipotecario- que el criterio de distinción para definir si un complejo habitacional pasa a la órbita de la Agencia Nacional de Vivienda o se mantiene en la órbita comercial del Banco Hipotecario sea el nivel de morosidad. Esto es como una especie de premiación a la morosidad; es como si colectivamente acordáramos dejar de pagar las cuotas al Banco y fuéramos más contemplados para pasar al fideicomiso de la Agencia. Sería un absurdo ético, moral y político, insostenible.

SEÑOR PAREDES.- Me voy a referir al mismo punto.

Cuando estudiamos este problema, solicitamos al Banco Hipotecario pasar a la Agencia Nacional de Vivienda. Se nos negó esa solicitud por dos causas: primero, porque éramos buenos pagadores, y segundo, porque estábamos a tres cuadras de la plaza. Esto es cierto, pero hay un pequeño detalle. Si uno avanza cincuenta metros más de donde estamos y cruza la calle, ve que se termina Pando; luego solo hay campos. Es más, al término de la calle donde vivo, hay un campo que llega hasta la rotonda de la entrada a Pando. Quiere decir que estamos a tres cuadras, pero donde se termina Pando. Desde ese lado estamos desprotegidos. Pero además nos molestó enterarnos de que un complejo habitacional que está en la calle Artigas -calle principal- allí donde se ubica la semipeatonal, fue pasado a la Agencia Nacional de Vivienda por tratarse de malos pagadores. Es más, conocemos el caso de una persona que era mal pagador, cuando podía haber pagado; no lo hacía porque era un ventajero.

Después de mucho tiempo tuvimos que ir a preguntar nuevamente, pues habían archivado nuestro caso sin contestarnos. La respuesta que nos dieron fue negativa. Pedimos una entrevista con el Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay, señor Polgar, pero se nos dijo que no daba entrevistas. Luego, cuando asumió la señora Salveraglio, también pedimos una audiencia, pero tampoco nos la ha concedido. Por eso vinimos a esta Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial agradece la comparecencia de los representantes del complejo habitacional A-50, de Pando, Canelones, y la información que nos dieron. Tal como adelantara la señora Senadora Topolansky, haremos la consulta correspondiente al Banco Hipotecario del Uruguay.

(Se retira de Sala la delegación del complejo habitacional A-50 Pando, Canelones)

(Ingresan a Sala representantes de la Asociación Nacional Pro Derechos del Adulto Mayor)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado tiene el placer de recibir a los representantes de la Asociación Nacional Pro Derechos del Adulto Mayor, señoras Blanca García, Katerine Peña, Carolina Collman y Noemí Ferrando, y señores Juan Carlos Novas, Humberto García, Alberto Sánchez, Leonardo Di Césare y Luis Biambillasca.

Sin más trámite, les cedemos el uso de la palabra.

SEÑOR SÁNCHEZ.- Soy representante del voluntariado de la Universidad de Montevideo y simplemente se nos planteó el problema de esta gente: adultos mayores que tienen dificultades con respecto a la vivienda. Dada la situación, quisimos mostrarles que podían acceder al Palacio Legislativo, que tienen posibilidades de expresarse, de emitir su opinión, de explicar los problemas que

enfrentan. Entonces, simplemente los acompañamos y les brindamos nuestro apoyo en todo este proceso. Creemos que las personas más adecuadas para responder a sus interrogantes son, precisamente, los Legisladores -mucho más que la propia Universidad o nosotros mismos- ya que están bien “empapados” de estos temas.

En definitiva, les hemos acompañado y será el señor Novas, Presidente de la Asociación, el encargado de hablar.

SEÑOR NOVAS.- Venimos a ver qué posibilidades hay de conseguir vivienda para algunas personas que conozco y con las que tengo amistad, porque tienen poca jubilación y no tienen vivienda. Ese es el tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- Consulto a la delegación si se ha interiorizado de los planes que existen hoy, si han concurrido a la Agencia Nacional de Vivienda -en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente- o si se han informado en el Banco Hipotecario del Uruguay.

SEÑOR NOVAS.- El problema es lo que cobramos. Si uno gana entre $ 6.000 y $ 7.000, hay posibilidades de que en la Caja nos anoten, pero ganando más de eso no nos podemos anotar para acceder a una vivienda.

SEÑOR SÁNCHEZ.- Fundamentalmente, lo que el señor Juan Carlos Novas nos había planteado en la Universidad era que él y mucha gente tienen un tope de $7.000 de jubilación y, por lo que estuvo averiguando, si se pasan de esa cifra no tienen posibilidad de acceder a programas de vivienda. Lo que quieren saber es cómo hacen para acceder a la vivienda, porque están por encima de esa franja, pero por unos pocos pesos. La mayoría cobra unos $8.000 y gastan la mayor parte de sus ingresos en un alquiler. Pensamos que hay un espacio en blanco para esa franja económica.

SEÑORA TOPOLANSKY.- Efectivamente, como dice el señor Sánchez, hay un tope y hay determinados jubilados que tienen derecho a las viviendas del Banco de Previsión Social. No ocurre lo mismo con los pensionistas. Ese es otro vacío que tenemos. A esto se suma que los alquileres se han disparado porque hay poca oferta y queda una franja que está en el medio que no accede a las viviendas para los jubilados. A veces tampoco tienen posibilidades de acceder a los planes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente porque no pueden hacer autoconstrucción o porque no tienen ahorro previo. En este momento no tengo una respuesta, pero habría que estudiar cómo podemos compatibilizar esta franja. Cuando se establece un límite, siempre hay un más menos que puede parecer injusto. Eso también pasa con los jóvenes que empiezan a votar, porque si cumplen los 18 años al otro día de la elección, tienen que esperar cinco años; no les queda otra alternativa. Pero, por supuesto, el tema de la vivienda es muy importante. Por eso, en cuanto a este problema -del cual estoy al tanto- se me ocurre que podríamos estudiar los siete programas que tiene el Ministerio en esta materia y ver si existe alguna posibilidad para solucionar la situación de aquellas personas que perciben entre $ 7.000 y $ 10.000, ya que el costo del alquiler abarca una gran parte de sus ingresos.

SEÑORA PINTOS.- Es real la situación a que alude la señora Senadora Topolansky. Por otra parte, quiero informar al señor Novas que la Organización Nacional de Jubilados y Pensionistas del Uruguay -ONAJPU- cuenta con Comisiones de Vivienda y trabaja directamente con el Banco de Previsión Social; por eso le sugiero acercarse a dicha institución -cuya sede se encuentra en la calle Cassinoni casi 18 de Julio- cualquier lunes, que son los días de reunión. Allí lo asesorarán sobre los planes y las posibilidades con que cuenta; no sabríamos decir con qué celeridad se concretarán, pero sí sabemos que la gran prioridad de esta institución para la entrega de viviendas son los jubilados que perciben bajos ingresos y las opciones son diversas. Hay apartamentos en construcción, se destina dinero para eso, y se está peleando para una entrega más rápida de las viviendas.

SEÑOR NOVAS.- Creo que es imposible alquilar y vivir con $ 7.000 u $ 8.000 por mes -ninguno de ustedes podría hacerlo- y lo más triste es tener que pasar por esto luego de haber trabajado más de 39 años. Es por esta razón que pedimos un poco más de jubilación o, por lo menos, que nos den una vivienda y luego nosotros pagar algo por ella.

Dejo a disposición de los señores Senadores un plan de vivienda que he elaborado -no es nada del otro mundo- dado que no vemos que sea posible la opción de que los jubilados accedamos a una vivienda pagando un alquiler. Dependiendo de lo que perciba cada uno, será lo que pague; si ganan poco, pagarán poco, si ganan $ 40.000, pagarían alrededor de $ 3.000 por mes, pero tendrían una vivienda hasta que fallezcan.

Es solo una cuestión de buena voluntad y de considerar varias alternativas porque, obviamente, ninguna persona puede vivir en este país con $ 7.000 u $ 8.000.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial les agradece su presencia y las inquietudes que nos han hecho llegar. Estamos al tanto de que hay programas y planes en el Banco de Previsión Social y en el Banco Hipotecario del Uruguay, de modo que podrán asesorarse sobre ellos, aunque los integrantes de la Comisión también se interiorizarán del tema.

SEÑOR NOVAS.- Muchas gracias a la Comisión por recibirnos.

SEÑORA PINTOS.- Por nuestra parte, agradecemos a los jóvenes que están trabajando en esta causa.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si los señores Senadores están de acuerdo, a través de la Secretaría enviaríamos la versión taquigráfica de esta sesión, solicitando al Banco Hipotecario del Uruguay que nos haga llegar información sobre si existe algún plan en el que se contemple a este sector.

No habiendo más asuntos, se levanta la sesión.

(Es la hora 17 y 24 minutos.)